建筑消防设施检测、维保合同

委托单位（甲方）：咸阳职业技术学院

维保单位（乙方）：陕西仪革安全技术有限公司

建筑消防设施检测、维保合同

委托单位（甲方）：咸阳职业技术学院

维保单位（乙方）：陕西仪革安全技术有限公司

甲乙双方根据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国消防法》以及《火灾自动报警系统施工及验收规范》《自动喷水灭火系统施工及验收规范》《建筑消防设施检测技术规程》《消防控制室通用技术要求》等规范，甲方将管理的咸阳职业技术学院的全部建筑消防设施委托给乙方管理运行、维修、保养。乙方结合 咸阳职业技术学院设施设备现状，制定针对性地管理办法，进行专业管理，以规范合理有序的管理、高效无死角的检查、维修保养，保障学院消防设施设备，消防系统功能随时随地处于完好有效运行状态，确保消防设施发挥应有的作用。经双方友好协商，达成如下合同条款：

一、消防系统检测、维保范围及内容

委托区域：

序号	楼　宇	序号	楼　宇
1	院务楼	16	2 号学生公寓
2	图书馆	17	3 号学生公寓
3	体育馆	18	4 号学生公寓
4	游泳馆	19	5 号学生公寓
5	1 号教学楼	20	6 号学生公寓
6	2 号教学楼	21	7 号学生公寓
7	3 号教学楼	22	8 号学生公寓
8	4 号教学楼	23	9 号学生公寓
9	5 号教学楼	24	10 号学生公寓
10	6 号教学楼	25	11 号学生公寓
11	工勤楼	26	教师公寓
12	学生活动中心	27	浴室
13	一食堂	28	锅炉房
14	二食堂	29	第二田径场附属楼
15	1 号学生公寓		

甲方委托乙方承担 咸阳职业技术学院 的消防设施检测及维保等事项，具体事项如下：

1、消防设施检测

1.1.消防设施检测，包括消防控制联动系统、自动报警系统、自动喷淋灭火系统、防排烟控制系统、消火栓给水系统、应急广播系统、消防电话系统等

1.2.消防电气安全检测，包括配电系统、电气设备、电气线路、接地系统等。

1.3.消防安全防护设施：

（1）主楼梯、应急楼梯；

（2）安全出口；

（3）安全疏散标志灯牌；

（4）各大厅、各楼道应急照明灯；

（5）室内消防箱、灭火器；

（6）室外消防栓等内容；

（1）火灾自动报警系统

①检测火灾自动报警系统线路的绝缘电阻、接地电阻、系统的接地、管线的安装及其保护状况；

②检测火灾探测器和手动报警按钮的设置状况、安装质量、保护半径及与周围遮挡物的距离等，并检测报警功能；

③检测火灾报警控制器的安装质量、柜内配线、保护接地的设置、主备电源的设置及其转换功能，并对控制器的各项功能测试；

④检测消防设备控制柜的安装质量、柜内配线、手、自动控制及屏面接受消防设备的信号反馈功能；

⑤检测电梯的迫降功能、消防电梯的使用功能，切断非消防电源功能和着火层的灯光显示功能；

⑥检测消防控制室、各消防设备间及消火栓按钮处的消防通讯功能；

⑦检测火灾应急广播的音响功能，手动选层和自动广播、遥控开启和强行切换等功能；

⑧检测消防控制室的设置位置及明显标志、室内防火阀及无关管线的设置、双回路电源的设置和切换功能；

⑨检测火灾应急照明和疏散指示标志的设置、照度、转换时间和图形符号；

（2）消防供水系统

①检查消防水源的性质、进水管的条数和直径及消防水池的设置状况；

②检查消防水池的容积、水位指示器和补水设施、保证消防用水和防冻措施等；

③检查消防水箱的设置、容积、防冻措施、补水及单向阀的状况等；

④检测各种消防供水泵的性能、管道、手自动控制、启动时间，主备泵和主备电源转

换功能等；

⑤检测水泵结合器的设置、标志及输送消防水的功能等；

（3）室内消火栓系统

①检查室内消火栓的安装、组件、规格及其间距等；

②检测屋顶消火栓的设置、防冻措施及其充实水柱长度等；

③检查室内消火栓管网的设置、管径、颜色、保证消防用水及其连接形状；

④检测室内消火栓的首层和最不利点的静压、动压及其充实水柱长度；

⑤检查手动启泵按钮的设置及其功能；

（4）自动喷水（雾）灭火系统

①检查管网的安装、连接、设置喷头数量及末端管径等；

②检查水流指示器和信号阀的安装及其功能；

③检测报警阀组的安装、阀门的状态、各组件及其功能；

④检测喷淋头安装、外观、保护间距和保护面积及与邻近障碍物的距离等；

⑤对报警阀组进行功能试验；

⑥对自动喷淋水（雾）系统进行功能试验；

（5）防排烟及通风空调系统

①检查正压送风系统的风管、风机、送风口设置状况并测量其风速和正压送风值；

②检测排烟系统风机、风道、防火阀、送风口、主备电源设置状况及其功能；

③检查通风空调系统的管道和防火阀的设置状况；

④对各个系统进行手动、自动及联动功能试验；

（6）防火门、防火卷帘

①查看卷帘门的宽度、嵌入轨道内深度等安装情况，现场操作按钮盒控制门的起降，测试升降速率并查看降落后的反馈信号。

②测试卷帘控制器相关功能。

③查看防火门的安装情况。

④查看电动防火门的闭门器。

⑤测试防火卷帘、电动防火门和挡烟垂壁的联动情况。

（7）应急照明及疏散指示系统

①查看应急、疏散安装情况，对于自带电源的灯具现场查看其功能；

②联动测试查看电源安装与切换功能；

（8）检测要求与次数

①对合同范围内所有建筑消防设施实行 1+1 次检测（第一次检测应对所有建筑消防设

施进行一次全面检测，如检测合格，则出具相应检测合格报告；如检测不合格，提供检测问题清单（楼宇、点位、名称、型号、数量、市场价等）。第二次检测为第一次检测后问题整改的复检和合同范围内建筑消防设施日常维修问题整改后的检测，复检合格后，则出具相应检测合格报告。

②全面检测完成后，及时向甲方出具在消防救援部门备案的可查询的消防设施检测报告，（如检测合格或经整改后复检达到检测合格，出具可在消防救援部门查询的消防设施检测报告）并加盖检测机构印章。

（9）更换消防水带

（10）其他有关的消防设施的检测等内容，包含但不限于以下内容：

① 气体灭火装置；

② 消防电梯；

③ 消防供配电；

④ 减压阀；

⑤ 稳压泵及气压水罐；

⑥ 其他未列明的相关消防设施。

2. 消防设施维保

2.1. 项目内容

（1）消防系统按照甲方要求定期全面检查(消防控制设备保养及故障检修、消火栓系统、喷淋系统、气体灭火装置、水喷雾、消防联动系统、报警系统检查保养以及各种消防设备保养测试等)，并进行维修保养和管理，确保消防系统正常且有效运行；

（2）消防泵房及其消防设备和气压罐的维修保养测试；

（3）室内消防管道,气压罐油漆脱落及被污染变色部分的油漆保养；

（4）消防强排烟系统的维修保养；

（5）电动防火卷帘门系统维修保养；

（6）消防系统故障损坏维修；

（7）消防应急、疏散指示灯及楼梯间应急消防照明灯的维修保养；

（8）购置消防灭火器及消防灭火器检测、应急灯更换等；

（9）楼宇消防水箱的维修保养（不包括进入消防水箱的上水管道等）；

（10）其他消防设施的维修保养，包括但不限于以上内容。

2.2. 维修保养服务标准与要求

（1）火灾自动报警系统维护测试

①对火警报警主机、消防联动控制柜、消防广播主机、消防电话主机、气体灭火控制主机进行检测。如有故障现象发生，应及时排除故障，确保其能正常运转使用；

②对全部探测器吹烟或加温检测。

③对运行时间超过三年的探测器采用超声波清洗仪清洗，确保探测器的灵敏度及减少误报。清洗采用分批进行的办法，并做好清洗记录；

④对手动报警器功能进行全部性检查，发现故障应及时修复；

⑤对湿式报警阀组的水流指示器、压力开关等报警功能进行全部性检查，避免其误报；

⑥对可燃气体探测器及其控制盘测试维修保养，确保系统能正常有效监控；

⑦对消防线路，电源、备用电源、接地电阻进行测试，并维修保养。

（2）消火栓、喷淋、水喷雾自动灭火系统测试与维修保养

（3）消防电话系统维修保养

①检查消防电话设备是否完好。消防电话、插孔及对讲功能是否完好；

②对消防电话插孔与电话主机进行远距离通讯测试一次，如发现故障应及时检修排除。

（4）联动控制系统修保养测试

（5）疏散指示灯、应急照明及楼梯间应急照明系统的测试与维修保养

对现有消防指示灯及应急照明系统进行检查、维修保养。如发现灯具或线路故障应及时更换检修

（6）消防强排烟系统测试与维修保养

（7）电动防火卷帘门系统测试与维修保养

①每季度必须对电动防火卷帘门（手、自动运行）进行检查、维维修保养一次，并做好相关记录；

②对检查中发现的缺失应立即进行整改，直至维修完成。

（8）消防器材等更换

①购置消防灭火器及消防灭火器检测包含在此次预算中。（供应商根据项目实际需要自行配置）。②对消防栓箱、灭火器箱标志、疏散标志保持常新等。

（9）消防设施擦拭刷漆除尘及其消防系统维修保养

（10）消防培训

（11）维修保养要求：维保期为自合同签订之日起一年，每月最少 2 次，每次至少 2 人到甲方指定区域或合同约定区域进行消防维保服务工作，维保单位每月按照消防总队要求通过小蜜蜂系统进行维保并出具月度维保报告。

二、甲方的权利和义务：

1、甲方项目负责人：安运维，联系电话：15929876696。

2、甲方不定期对乙方工作进行检查和考核，对存在问题督查整改。

3、在维保期内发现消防设施存在问题和故障随时通知乙方修复，督查乙方在甲方限定期间内（一般不超过 12 小时进行处理。如乙方未按时完成修复或修复达不到国家、行业相关标准及甲方要求，甲方有权拒绝支付本合同项下款项，并将依法追究乙方相应法律责任。

4、甲乙双方不得擅自关停消防设备。因故障维修等原因需要暂时停用消防系统的，需经单位消防安全责任人批准，并提供备用的有效消防保障措施后进行停机维修。

5、在巡查、巡检中发现建筑消防设施存在问题、故障，甲方应积极配合维修，乙方已尽到提示义务，但因甲方单方原因导致延迟维修造成的损失，甲方自行承担。

6、乙方管理不善，多次发生设备维护失当，功能缺失等问题，或因故拒绝维修处理故障，甲方发出书面通知后可委托第三者管理，扣除乙方按照合同约定比例承担维修费用。甲方有义务给乙方在管理时提供通行、用能、场地的使用方便，积极为乙方开展工作创造条件。

三、乙方的权利和义务：

1、乙方项目负责人：杨鑫，联系电话：18729371785。

2、乙方在合同签字后三十天之内完成全面检测工作并出具符合甲方及合同要求的检测报告。全面检测后五日内，对发现的问题提出整改意见，如有需要更换的设备，须将更换的设备清单报甲方消防管理部门负责人审核并签字确认。此次更换设备费用不包含在合同价款中，由甲方负责采购。

3、乙方为甲方消防设施提供专业积极有效的管理，及时准确的维护保养，确保委托范围内系统能正常运行。乙方依据法律法规、技术标准和执业准则，开展建筑消防设施管理维护保养技术服务活动。根据维护保养对象的具体情况，拟定具体维护保养方案，明确项目负责人，指定执业人员负责实施。执业人员维护保养时应当认真如实填写维护保养记录。

4、按照《建筑消防设施的维护管理》等消防技术标准规定的内容、程序、周期

等要求，对合同约定范围内的建筑消防设施开展检查、维护、保养、测试等技术服务。乙方根据甲方设施设备的情况制作各种检查、维护、保养、测试等记录本，按规定周期开展工作。

5、在巡查、巡检中发现建筑消防设施存在问题、故障，或接到甲方通知要求维修的，能够当场修复的应当立即修复解决；没有条件立即修复的，应当在 24 小时内组织维修，尽快排除故障。乙方每月安排最少 2 次，每次 2 人对消防系统维护保养范围内建筑消防设施进行巡检维护，并书面将《消防设施维护保养记录表》一式两份递交给甲方现场相关人员签字。每年重大节日前，乙方应配合甲方安排的安全检查。乙方迟延履行上述义务的，甲方有权委托其他第三方履行相关义务，因此产生的费用由乙方承担，且甲方可从任意一笔应付乙方款项中直接扣除或向乙方追偿。

6、乙方在维保期内进行日常维护和保养所产生的设备更换和维修费用包含在此次合同价款中，由乙方负责自行解决。

7、认真贯彻执行有关消防法律、法规和技术规范，遵守科学和职业道德规范，依法开展建筑消防设施维护保养业务，保证维护保养后的建筑消防设施质量满足相关标准要求。遇甲方重大检查应积极配合，每年至少进行 2 次消防演练，以检验管理成果，和甲方对接，在甲方要求的时间为甲方员工进行不少于 2 次的消防知识培训。

8、维护期间确需暂时停用消防系统的，必须报经甲方消防安全责任人批准；故障排除后要进行相应功能试验并报经甲方消防安全管理人检查确认；维修情况如实记入《建筑消防设施故障维修记录表》。

9、乙方应按甲方要求，对甲方员工开展消防知识培训，并对设备器材的操作进行培训；对甲方值班检查、巡查或管理人员进行专业技术指导，使甲方人员掌握使用消防设施及检查消防设施的基本技能。

10、乙方在消防系统检测及维保过程中导致的人员伤亡事故及消防安全事故等安全问题，所有责任均由乙方承担，因此给甲方造成损失的，承担赔偿责任。

四、维护保养标准

目标：建筑消防设施各系统，满足相关消防法规及规定的要求，有效进行运维管理，确保设备状态正常，保障消防设施防消功能正常运行；

五、合同总金额及付款方式

1、本合同为固定总价合同：

项目面积 312291.94 平方米，本合同含税检测及维保费总价：￥437208.72 元（大

写： 肆拾叁万柒仟贰佰零捌元柒角贰分)。本费用已包含保证乙方妥善履行本合同的全部费用，除此之外，甲方无需支付任何其他费用。

2、付款方式：乙方完成消防设施全面检测并出具在消防救援部门备案、可查的检测报告，经甲方书面验收合格后，支付合同总金额的50%；其余50%服务费用，在合同约定的维保服务期满，且乙方妥善完成维保服务标准及要求中各项维保工作后，经甲方消防管理部门负责人审核签字后分季度支付。每季度支付剩余服务费用的25%，分四次付清。

3、乙方账户信息：

名称：陕西仪革安全技术有限公司

税号：916100007625986359

地址：陕西省西安市雁塔区南二环路西段88号老三届世纪星大厦24层1幢12401号

电话：029-88376099

开户行名称：中国银行西安二环世纪星支行

银行账号：103601768594

4、甲方每次付款前，乙方应出具符合税务机关及甲方要求的等额增值税专用发票，否则甲方有权迟延付款，且不承担任何责任。甲方支付款项到达乙方提供账户之日即视为甲方已按照本协议约定妥善履行付款义务。

六、人力不可抗拒事故

甲乙双方中的任何一方，由于人力不可抗拒因素而影响本合同执行时，根据事故影响的时间，可将协议履行期作相应的延长，由双方协商采取补救措施。但由此发生的材料费用由乙方承担。

七、违约责任：

1、本合同履行期间，任何一方不得无故擅自终止或解除本合同；如若一方无故擅自终止或解除本合同，应赔偿给对方造成的全部损失。

2、在乙方妥善履行本合同项下全部义务的前提下，甲方无正当理由未按约向乙方支付合同约定的检测费或维保费的，乙方有权书面催告甲方限期支付；经乙方两次书面正式催告甲方仍未在合理期限内予以支付的，甲方应以未支付款项金额为基数按照LPR利率向乙方支付违约金。

3、乙方未达到检测及维保合同中约定服务条款的，在甲方要求限期整改期满后，

若仍不履行合同义务的，甲方有权停止支付检测费或维保费。因此造成的所有损失全部由乙方赔偿，并终止或解除合同。

4、乙方未能按照合同约定履行维保义务，经甲方催告后仍不能在规定期限内响应的，甲方有权委托其他第三方予以维修，维修费用从应付未付款中直接扣除，应付未付款不足以弥补损失的，甲方有权向乙方追偿。且乙方按照合同总价 20%向甲方支付违约金。

5、地方及甲方上级业务主管单位检查发现消防安全隐患属于乙方维保范围的，乙方除应在甲方限定时间内排除隐患外，还应按照 500 元/条向甲方承担违约责任，属于重大安全隐患的按照 2000 元/条的标准向甲方支付违约金，同时，乙方应对因此给甲方造成的全部损失承担赔偿责任。

6、因乙方提供的服务、配件及所有权、知识产权等权利瑕疵问题导致甲方被罚款、被起诉或任何第三方追究责任则视为乙方违约，每发生一次，乙方须向甲方支付合同总金额两倍的违约金；违约金不足以弥补甲方损失的乙方还应继续承担赔偿责任（赔偿范围包括但不限于甲方已支付的货款、赔偿金、罚款、违约金以及甲方为实现债权所支付的律师费、诉讼费、保全费、差旅费等），同时，甲方有权解除本合同。

7、合同签订后，未经甲方书面同意，乙方不得将本合同项下义务委托第三方完成或出现分包、转包等行为。一经发现，甲方有权解除合同，乙方应向甲方支付合同约定总金额 20%违约金，并对因此给甲方造成的一切损失承担赔偿责任。

八、解决争议的方式

对本合同的解释或履行发生争议时，应友好解决，并继续履行未有争议的部分，如协商无果时，任何一方有权向甲方所在地人民法院起诉。

九、合同生效及其他

1、合同有效期：自 2024 年 6 月 11 日至 2025 年 6 月 10 日。维护保养期限届满前 30 日内，双方如愿意延长维护保养期，应重新签订合同。

2、本合同一式四份，双方各执两份，具有同等的法律效力，自双方法定代表人或授权代表签字并盖章后即生效。

3、本合同执行过程中，所有补充合同经甲乙双方协商签字，盖章之日起生效，属合同的组成部分。

4、本合同若有未尽事宜，双方应友好协商解决。

（以下无正文，为合同签章页）

甲方：咸阳职业技术学院

法定代表人或其委托人：

电话：

签订日期：2024.6.11

乙方：陕西仪革安全技术有限公司

法定代表人或其委托人：

电话：

签订日期：2024.6.11